

03-1196

**KLOOSTERCOMPLEX RIJKSWEG 8 CADIER EN KEER
BEELDKWALITEITPLAN DEELGEBIED F
5 december 2011**

Hoofdstraat 103
6432 GA Hoensbroek
T + 31 (0)45 5219009
F + 31 (0)45 5225608
hrl@hvna.nl

www.hvna.nl

RABO 122401700

KVK 14036402

BTW: NL0064.35.026.B.01
lid BNA

Alle werkzaamheden
worden uitgevoerd
volgens de regels en
richtlijnen van de BNA

HVNARCHITECTEN **BV**
V O O R V E L T N I J S S E N S C H E R E N

Opdrachtgever

Poort van Margraten bv
De Moriaan 86
Postbus 1
5688 ZG Oirschot
T 0499-578214
F 0499-578014

E info@poortvanmargraten.nl

Ontwerp

HVN Architecten bv
Hoofdstraat 103
6432 GA Hoensbroek
T 045-5219009
F 045-5225608
E hrl@hvna.nl

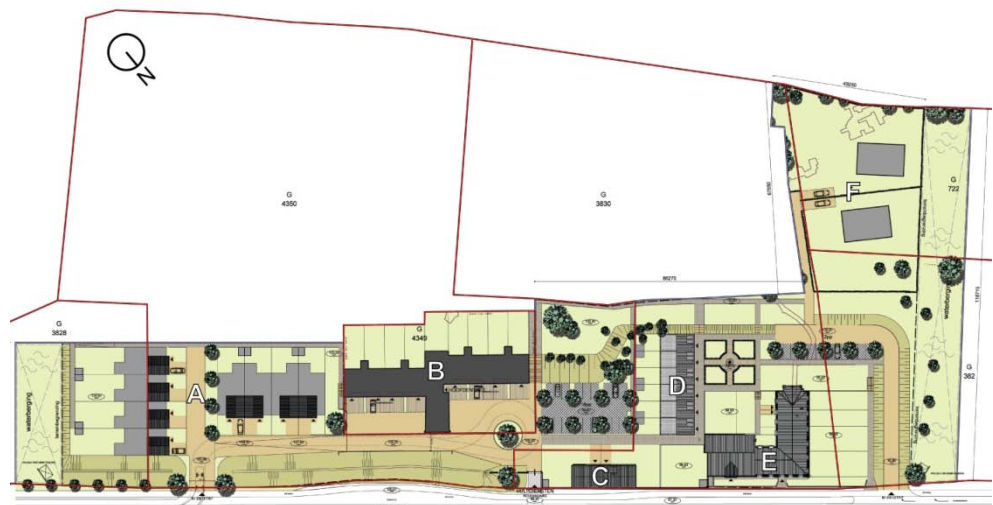
INHOUDSOPGAVE

1. Doel en opzet beeldkwaliteitplan
2. Stedenbouwkundig plan
3. Thematiek beeldkwaliteit
4. Bewerkingen/planprincipes
5. Regiekaart
6. Materiaalgebruik



1. DOEL EN OPZET BEELDKWALITEITPLAN

Het voormalige kloostercomplex “Zusters van Barmhartigheid” gelegen aan de Rijksweg 8-18 te Cadier en Keer, Gemeente Eijsden-Margraten, heeft een rijke historie. In 2006 verloor het kloostercomplex haar functie en sindsdien is het in afwachting van haar nieuwe bestemming. Poort van Margraten BV heeft het initiatief genomen om het klooster met zijn omgeving te herontwikkelen waardoor een stuk cultureelhistorisch erfgoed behouden kan blijven. Het herontwikkelingsplan gaat uit van handhaving c.q. renovatie van de gemeentelijke monumenten en het amoveren van enkele niet monumentale bouwwerken. Op de vrijkomende gronden van de te slopen opstallen worden nieuwe woon- en of zorgeenheden gerealiseerd. De beoogde planontwikkeling is vastgelegd in een ontwerp van de hand van HVN Architecten BV. Onderstaande situatieschets geeft de totale situatie aan binnen het plangebied.



totaalsituatie dd 31.03.2011

Zoals ook uit deze situatieschets blijkt, kan het plangebied opgedeeld worden in een aantal deelgebieden/bouwblokken die door middel van de aanduidingen A, B, C, D, E en F zijn weergegeven. Omdat het bouwplan in strijd was met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de Gemeente Eijsden-Margraten heeft Arcadis Nederland bv een nieuw bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voor bouwblok A en D zijn meerdere bebouwingsmodellen uitgewerkt, zie hiervoor ook het nieuw opgestelde bestemmingsplan van Arcadis.

Naast het bestemmingsplan voorziet het onderhavige beeldkwaliteitplan, als aanvullend welstandscriterium, in regels voor het bouwen met als doel de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Om een homogeen plan te kunnen ontwikkelen, heeft HVN Architecten een aantal criteria opgesteld die behalve op de twee vrije sector bouw kavels ook van toepassing zijn op het totale plan. In principe zal HVN Architecten tijdens het ontwerpproces als supervisor het traject begeleiden of bewaken.

Deze genoemde criteria zijn gebied- en objectgericht en hebben betrekking op:

- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie,
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving,
- het evenwicht tussen helderheid en complexiteit,
- de schaal- en maatverhoudingen,
- materiaal, textuur, kleur en licht.

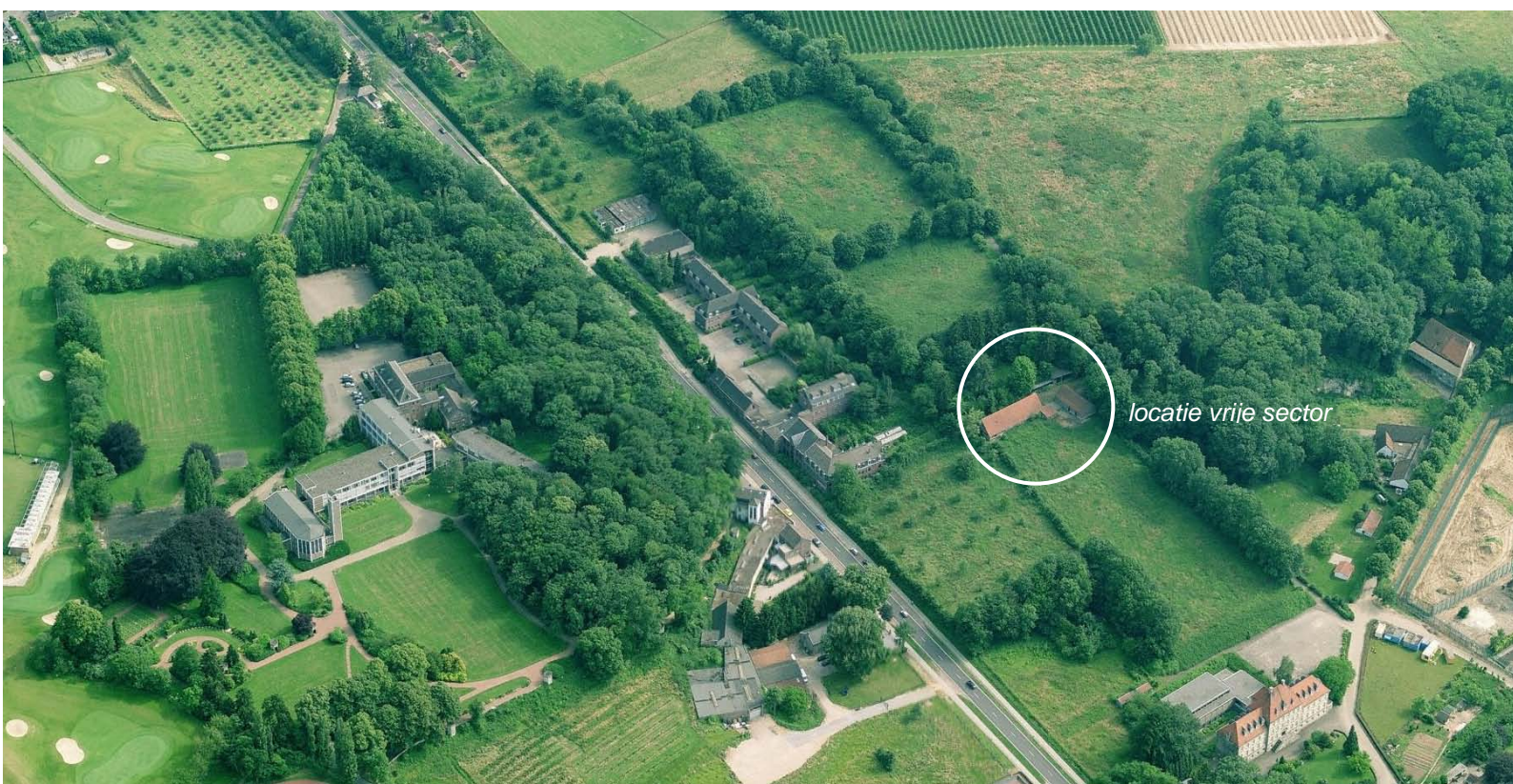
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ondanks de ligging aan de provinciale weg, heeft het kloostercomplex een vrij rustig en besloten karakter. Het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op een aantal uitgangspunten die met name betrekking hebben op de aanwezige bebouwingselementen, de achterliggende natuur- en landschapselementen en de reeds aanwezige geluidswallen. Het totaalensemble biedt mede hierdoor een hoge mate van privacy en geborgenheid.

De bestaande geluidswallen langs de provinciale weg zullen worden gehandhaafd en, daar waar mogelijk en/of noodzakelijk, opgehoogd of aangepast. Tevens bestaat het voornemen de huidige, lange gesloten wand langs de Rijksweg visueel te perforeren zodat er een relatie wordt gecreëerd van de Rijksweg naar het achterliggende woon- en natuurgebied.

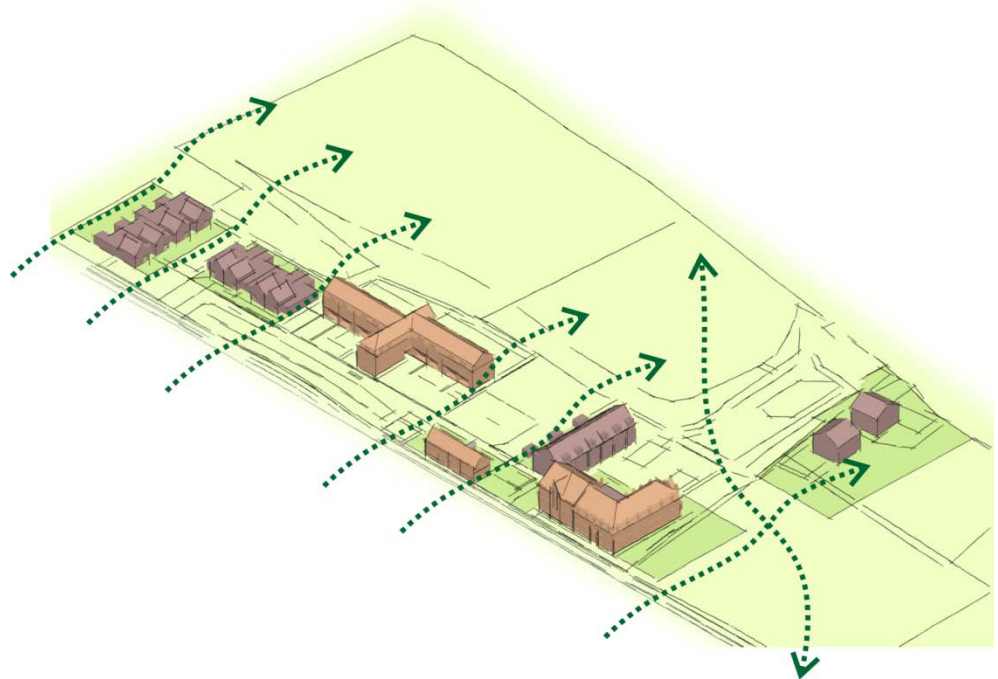
De aanwezige landschapselementen binnen het projectgebied zullen worden gehandhaafd. Daarnaast wordt de relatie met de achterliggende natuur versterkt en wordt de formele kloostertuin hersteld. Het parkeren wordt op een aantal plaatsen in het gebied geconcentreerd. Daarnaast zal op enkele verspreide locaties parkeren mogelijk worden gemaakt. Hierdoor zijn er over het gehele gebied op korte loopafstand parkeerplaatsen beschikbaar.

Uit een inventarisatie van de aanwezige bebouwing is gebleken dat alle gebouwen van onvoldoende of slechte kwaliteit zijn en derhalve gesloopt dienen te worden. Appartementencomplex B is overigens geen eigendom van Poort van Margraten en niet onderzocht. Dit complex blijft gehandhaafd en valt buiten de herontwikkelingsopgave. De nieuwe bouwblokken (A, D en F) zullen als incidenten in het landschap geplaatst worden. De bestaande blokken C en E zijn gemeentelijk monument en zullen derhalve worden gehandhaafd en gerenoveerd.



De introductie van de woon- en of zorgfunctie zal een positieve impuls geven aan het woon- en leefklimaat. Zo zal naar verwachting de sociale veiligheid in het gebied toenemen door ook aan deze zijde van de locatie voor woningbouw te kiezen. Daarnaast blijft door de situering van de blokken de doorkijk naar het achterliggende landschap bestaan.

Ook de twee vrijstaande woningen behorende tot bouwblok F maken, ondanks dat ze op enige afstand van de overige bebouwing zijn gelegen, onderdeel uit van het voormalige kloostercomplex. Deze twee bouwkavels sluiten aan op het totaal en ook voor deze woningen geldt dat door de gekozen situering de doorkijk naar het achterliggende landschap blijft bestaan.

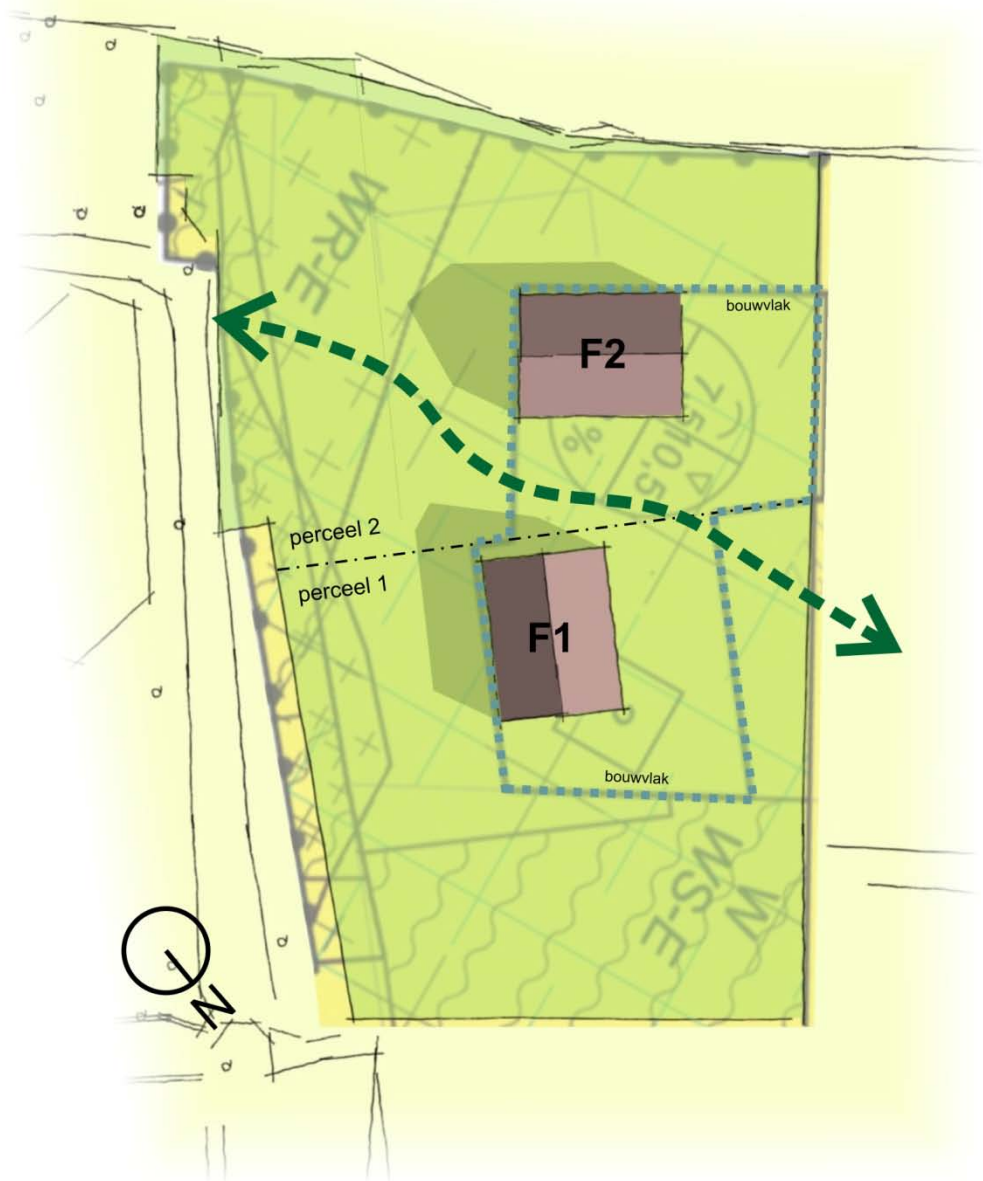


doorzichten naar achterliggend landschap

3. THEMATIEK BEELDKWALITEIT

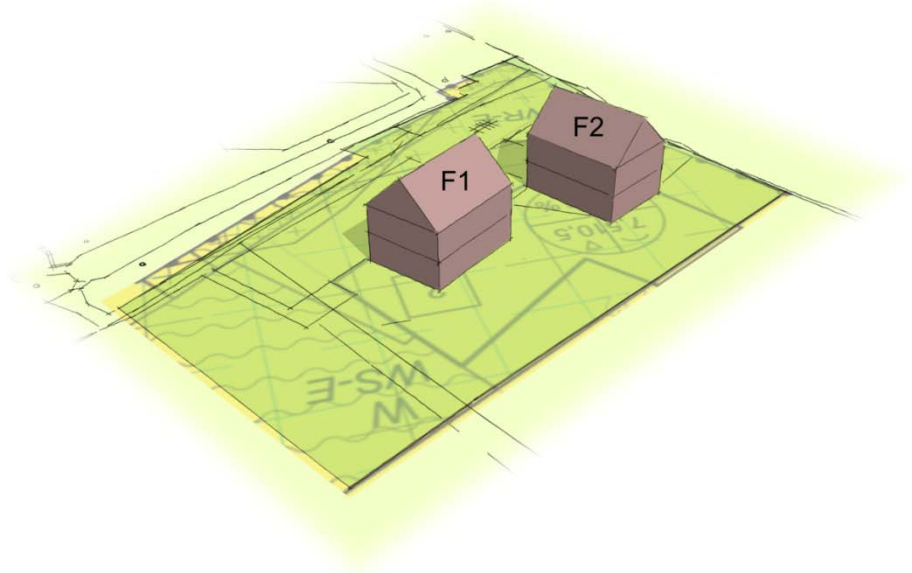
Op de locatie van de voormalige boerderij met stallen worden twee vrije sector bouwkvavels gerealiseerd. In het beeldend concept is de bebouwingstypologie van deze woningen geïnspireerd op de landelijke regionale architectuur die men in het Limburgse heuvelland aantreft. De twee te realiseren woningen maken zich los van de introvertere volumineuze kloosterenclave. De vrije sectorwoningen op deze bouwkvavels worden als incidenten geplaatst in het landschap en zijn ondergeschikt aan de omgeving.

Eén gevel van de te realiseren woningen dient te grenzen aan de contour van het bouwvlak waardoor een hoekverdraaiing tussen beide woningen ontstaat.



woningpositie binnen het bouwvlak

De woningen zullen worden gekenmerkt door een eerlijk en natuurlijk materiaalgebruik zoals in de directe omgeving aanwezig is. De architectuur dient ingetogen, functioneel en afleesbaar te zijn. De woningen bevatten maximaal drie woonlagen en een prominent vormgegeven kap.



maximaal 3 woonlagen

Het ontwerp van de woning dient in te spelen op de oriëntatie, vergezichten en de geaccidenteerdheid van het landschap. De inrichting van het perceel dient naadloos aan te sluiten op het omliggende landschap. Als erfafscheiding dienen natuurlijke hagen toegepast te worden zoals we die in het omliggende landschap aantreffen bij boerderijen en dorpse woningen.



incidenten in het landschap

4. BEWERKINGEN / PLANPRINCIPES

Uitgangspunten voor de architectonische vormgeving van de bebouwing zijn vastgelegd op beeldend, fysiek en identiteitsniveau. Het vertrekpunt voor de vormgeving ligt in de beeldende dimensie van het beoogde type: boerenwoonhuis of kapschuur. De positie en massa van de woningen zijn bepaald in een driedimensionaal model.

Dit zogenaamde SketchUp-model zal door de ontwerpend architect als uitgangspunt worden gebruikt. De relaties en positie van de overige bouwmassa's zijn zo inzichtelijk. Het ontwerpproces van bewerkingen zal leiden tot de gewenste identiteit, waarin de architect zijn/haar handschrift dient te leggen en op die wijze een eigen vertaling geeft van het beoogde type. Het bewerkte 3D-model wordt teruggeplaatst in het driedimensionale model zodat het kan worden beoordeeld in de context van het planconcept.



Het doel van de supervisie is de controle op het implementeren van de beeldkwaliteitseisen in het ontwerp, zodanig dat wordt voldaan aan de beoogde architectonische kwaliteit van de gebouwen en onderlinge samenhang én aan de landschappelijke kwaliteit van het aangrenzende (openbare) gebied. Om dit doel te bereiken zijn in het algemeen de volgende stappen van belang:

1. uitleg intenties, doelen en criteria,
2. bewaking,
3. toetsing.

ad. 1

In de eerste stap gaat het om de achterliggende gedachte van het beeldkwaliteitplan. Het doel is te duiden welke intenties van belang zijn en welke criteria als uitgangspunt gelden. Het doel is niet om een letterlijke vertaling van ontwerpuitgangspunten na te streven, maar om eigentijdse en persoonlijke (handschrift ontwerper) oplossingen te bereiken.

ad. 2

Tijdens het ontwerpproces is minimaal één afstemmingsoverleg nodig tussen de architect en de supervisor om het ontwerp te toetsen aan de beeldkwaliteitscriteria. Een goed moment is het stadium van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp. Vooroverleg in het kader van welstand zal tussentijds plaatsvinden via de welstand commissie van de Gemeente Eijsden-Margraten.

ad.3

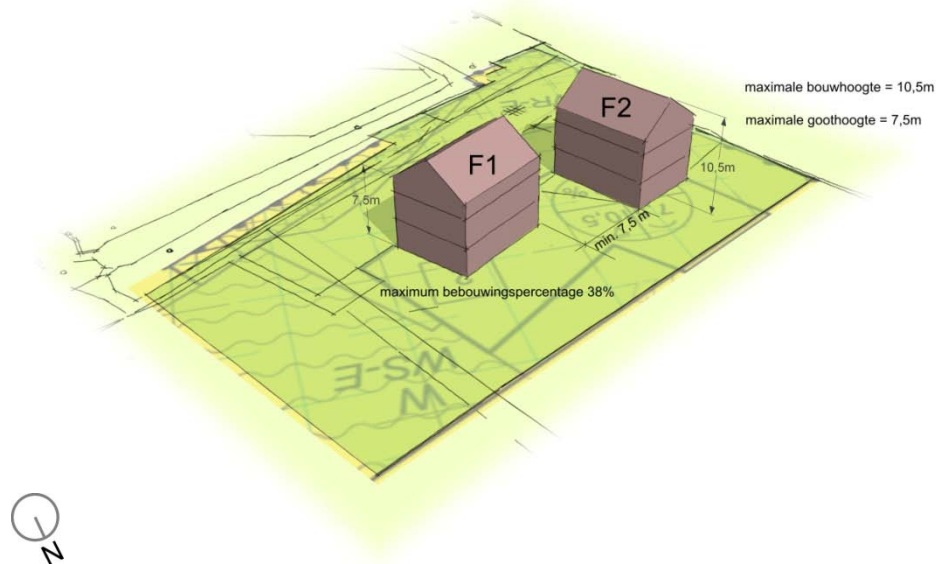
Een laatste toets vindt plaats bij de indiening van de omgevingsvergunning. De supervisor geeft voor de welstandscommissie bij het ontwerp een verklaring af in welke mate wordt voldaan aan het beeldkwaliteitplan. In principe wordt uitgegaan van een individuele benadering per kavel. Dat betekent dat afspraken worden vastgelegd over het werkproces en de toetsing bij de verkoop van de bouwkaavel.



referenties bebouwingstypologie vrije sector

5. REGIEKAART

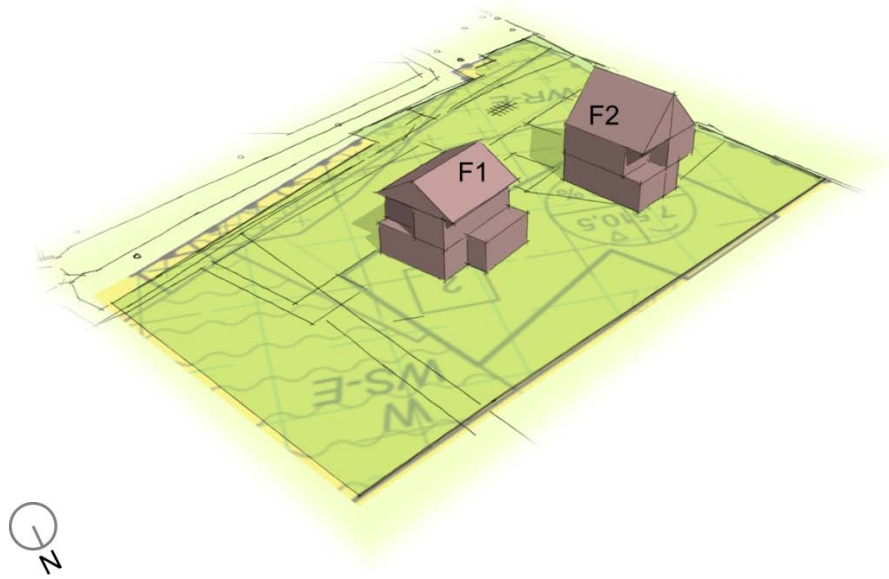
Te allen tijde moeten de vrijstaande woningen voldoen aan het vigerende bestemmingsplan. Daarin is o.a. opgenomen dat er op beide bouwkvavels een maximale goothoogte van 7,5 m is toegestaan, met een totale bouwhoogte van 10,5 m. Per perceel is een maximaal bebouwingspercentage van 38% toegestaan. De bebouwing dient minimaal met één gevel in de contour van het bouwvlak te worden gesitueerd met een minimale afstand van 7,5 m tussen de beide bouwblokken.



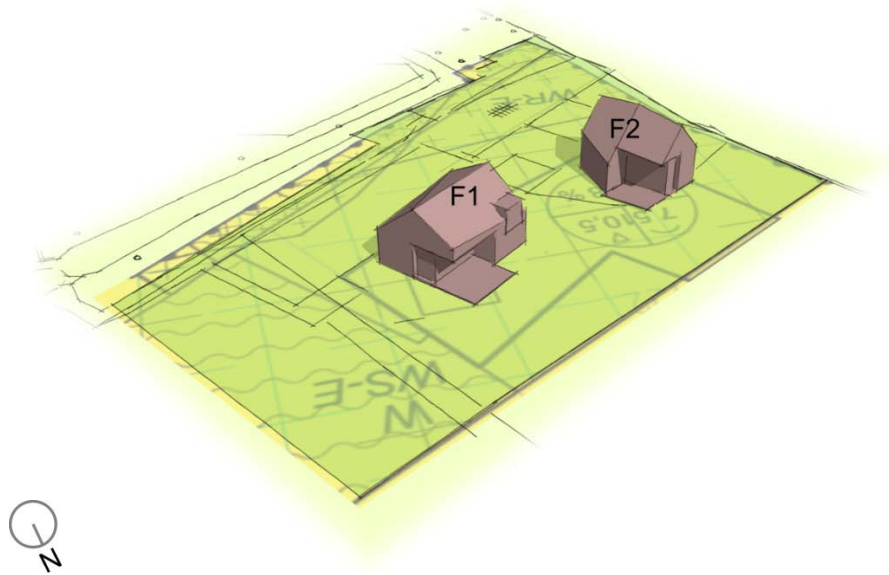
maximaal toelaatbare bouwmassa

Onderstaand een aantal spelregels waaraan de bebouwingstypologie dient te voldoen om aansluiting te vinden binnen het beeldkwaliteitplan "vrije sector" Kloostercomplex Rijksweg Cadier en Keer.

Hoofdgebouw:	Bouwvlak is rooilijn Minimaal één gevel in rooilijn Archetype "huis" als uitgangspunt Architectuur functioneel en afleesbaar Natuurlijk materiaalgebruik Harde stucwerkgevels zijn niet toegestaan Hoofdentree niet aan de noordwestzijde Zadeldak kapvorm Kap met, dakhelling $\geq 20^\circ$
Bijgebouwen:	Ondergeschikt aan hoofdgebouw Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak hoofdgebouw. Natuurlijk materiaalgebruik
Erfafscheidingen:	Natuurlijke organische materialen Voorkeur haagbeuk Maximale hoogte 1,8 m Maximale hoogte noordkant 1,2 m



mogelijke uitwerkingen archetype



mogelijke toegestane variaties op archetype

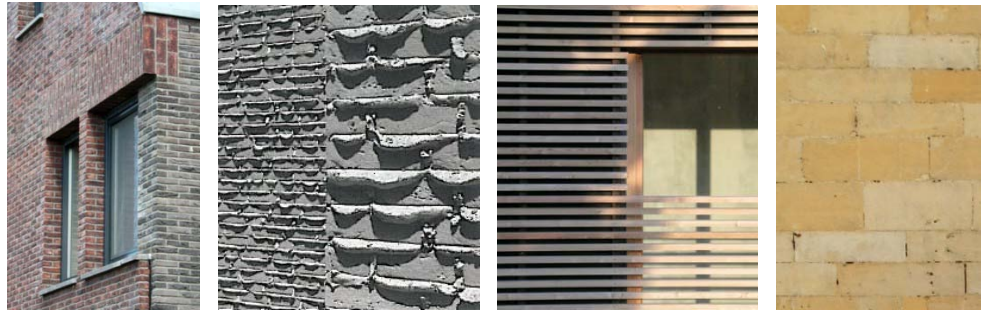


referenties archetype

6. MATERIAALGEBRUIK

Deze materialen gelden als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit; daarbij is uitstraling van het beeld, kleur en duurzaamheid van belang. Vervangende materialen die een kwalitatief gelijkwaardige uitstraling hebben zijn toegestaan.

Gevel:



metselwerk mangaan/donkerbruin/antraciet, gevarieerd voegwerk, hout, mergel

Kap:



dakpannen keramisch antraciet/zwart/rood, gecoat aluminium of staal, leisteen

Erfafscheiding:



steenachtig d.m.v. schanskorven, haagbeuk, meidoorn, hout